

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH

KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG

(Studi Putusan No.13 /Pdt.G/2014/PN.Bi di Pengadilan Negeri Boyolali)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat

Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

NORMA ADI SATRIA

C.100120070

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2017

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing



(Shalman Al Farizi, S.H., S.E., M.M., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 23 Agustus 2017

Dewan Penguji :

Ketua : Shalman Al Farizi, S.H., S.E., M.M., M.Kn ()

Sekretaris : Darsono, SH., MH. ()

Anggota : Nuswardhani, SH, SU. ()

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M. Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Norma Adi Satria

NIM : C100120070

Alamat : Mangli RT 5 RW 3. Randusari, Teras, Boyolali

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 23 Agustus 2017

Yang membuat pernyataan,



Norma Adi Satria
C.100120070

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan lain, dan hanya kepada Tuhanmulah kamu berharap”
(Qs. Al-Insyiroh ayat 6-8)

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia”
(HR. Ahmad, Ath-Thabrani dan Ad-Daruquthni)

”Optimis, Karena Hidup Terus Mengalir dan Kehidupan Terus Berputar”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Orang tua penulis yang telah memberikan dukungan, doa, dan bantuan secara materiil maupun moril kepada penulis.
2. Saudara-saudaraku tersayang.
3. Seluruh keluarga yang telah memberikan
4. Almamaterku

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG
(Studi Putusan No.13 /Pdt.G/2014/PN.Bi di Pengadilan Negeri Boyolali)**

NORMA ADI SATRIA
NIM. C.100120070

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

ABSTRAK

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Sebagai tindak lanjut dari pengaturan mengenai tanah dan hak-hak atas suatu tanah dibentuklah Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli dengan lelang yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Kasus pelelangan tersebut telah terjadi sengketa antara pemenang lelang dan pemilik barang lelang sebelumnya. Dalam persidangan hakim memutuskan untuk mengabulkan semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya serta tergugat dinyatakan kalah dalam persidangan dan harus melaksanakan isi putusan tersebut.

Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, lelang, jual beli.

ABSTRACT

The land has a very important role for the community as a place where development and people's livelihood. As a follow up of arrangements regarding the land and the rights to a land formed the Basic Agrarian Law implementation with a set of rules aimed at ensuring legal certainty for the realization of the rights on land in all parts of Indonesia. One form of transfer of rights over land is selling at auction in the City Land Office Surakarta. One of the transitional forms of land rights is the sale by auction conducted at the Land Office of Surakarta City. The auction case has been disputed between the auction winner and the previous auction owner. In the hearing the judge decides to grant all claims of the Plaintiff to the whole as well as the defendant is declared defeated in the hearing and shall carry out the contents of the verdict.

Keywords: Transfer of rights to land, auction, sale and purchase.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanyalah bagi Allah SWT yang menguasai alam semesta ini, serta Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga dengan rahmat dan hidayah-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun, berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak dan Ibuku tercinta terimakasih selalu mendoakan tanpa henti, memberi nasihat, dukungan serta motivasi untuk menyertai langkah penulis dalam menjalani kehidupan ini.
2. Bapak Prof. Dr. Dimiyati, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Shalman Al Farizi, S.H., S.E., M.M., M.Kn, selaku Pembimbing terima kasih telah meluangkan waktu dan pikiran serta membimbing penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu serta memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Pengadilan Negeri Boyolali terimakasih sudah memberikan data-data dan memberi kemudahan kepada penulis sehingga dapat melancarkan penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Sahabat-sahabatku tersayang terimakasih sudah mau diajak ke sana-sini, yang telah menemani dalam menyelesaikan penulisan ini..
7. Kepada seluruh pihak, yang sudah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam pengerjaan skripsi ini. Terima kasih banyak.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan karya ilmiah yang jauh dari sempurna, penulis berharap, penulisan ini dapat menjadi proses pembelajaran dan pengembangan diri bagi penulis.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, Agustus 2017
Penulis

Norma Adi Satria
C.100120070

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	4
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran	6
F. Metode Penelitian	7
1. Metode Pendekatan	7
2. Metode Pengumpulan Data	8
3. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	9
4. Metode Analisis Data	9
G. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Ketentuan Hukum Lelang Melalui Balai Lelang Swasta	12
B. Ketentuan Hukum Lelang Melalui Balai Lelang Negara	20
C. Hak dan Kewajiban Balai Lelang	22
D. Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah	24
E. Tinjauan tentang Jual Beli	27
F. Pemeriksaan Pengadilan Negeri	28
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli dengan Lelang	36
B. Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan atas Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli dengan Lelang	52
C. Pembahasan	66
BAB IV PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	